

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DOBRÁ VODA

ZMENA 3/2019
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 3/2019 – RA - rozšírenie plochy pre výstavbu RD

OBSTARÁVATEĽ: OBEC DOBRÁ VODA
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: FEBRUÁR 2019

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2019	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 3/2019

Vymedzenie riešeného územia zmeny	2
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia územia	3
Návrh riešenia zmeny	3
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	4
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	4
Verejnú dopravnú a technickú vybavenie	4
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	5
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	5
Záväzná časť	7

Grafická časť zmeny 3/2019

1. Širšie vzťahy – zastavané územie	1: 5 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	1: 1 000
3. Perspektívne využitie PF	1: 1 000
4. Schéma záväzných častí a VPS	1: 1 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Dobrá Voda obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2019 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2019 územného plánu obce Dobrá Voda, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 3/2019 – regulačný blok RA – plochy bývania, navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parciel č.495/3, 495/4 a 498/4, v k.ú. Dobrá Voda, ktoré sa preradia z plôch záhrad pri rodinných domoch na obytnú plochu pre výstavbu jedného rodinného domu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Dobrá Voda existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán obce z roku 2010, spracovateľ Ecoplan Ing.arch.Jaroslav Coplák, PhD.

Územný plán obce Dobrá Voda bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode uznesením č.207/2010, dňa 18.10.2010.

Ku dnešnému dňu boli spracované následné zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2011 – zmena bola spracovaná v roku 2011 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.3/10/2011 dňa 27.10.2011.

Zmena 2/2017 – zmena bola spracovaná v roku 2017 a bola obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode schválená uznesením č.261/2018 dňa 23.10.2018.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Dobrá Voda plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 3/2019 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce, mení plochy záhrad na obytné plochy v centrálnej časti obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 3/2018

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – plochy bývania

Riešená plocha zmeny je situovaná v centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcelách k.ú. Dobrá Voda:

p.č.495/3	300 m ²	záhrada v zast. území
p.č.495/4	188 m ²	záhrada v zast. území
p.č.498/4	147 m ²	zast.plochy a nádvoría v zast. území
Spolu	635 m ²	

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Obec Dobrá Voda je územne začlenená do územia Trnavského samosprávneho kraja, ktorý má platný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, uznesenie č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014.

Navrhované zmeny rešpektujú nadradený územný plán v plnom rozsahu a v zmysle: čl.1.4.14 – Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do deviatej skupiny.....

- okres Trnava.....**Dobrá Voda**.....
- ako urbanizované centrum štruktúry osídlenia určené najmä pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.....

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 3/2019 – regulačný blok RA – plochy bývania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 3/2019 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Preradením plôch záhrad na obytné plochy sa pôvodná koncepcia priestorového usporiadania nemení.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 3/2019 – regulačný blok RA – plochy bývania

Navrhované územia zmeny 3/2019 sú v platnom územnom pláne špecifikované ako záhrady pri rodinných domoch a zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Riešené územia záhrad zmenia svoje funkčné využitie na obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 3/2019 – regulačný blok RA – plochy bývania

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre začlenenie navrhovaných parciel do jestvujúcej kompaktnej lokality pre výstavbu rodinných domov.

Pri riešení dopravného a technického vybevenia je nutné rešpektovať jestvujúci dopravný koridor a verejné rozvody inžinierskych sietí.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie obytného územia pre výstavbu rodinného domu vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia vjazdom z jestvujúcej miestnej komunikácie
3. umožniť napojenie riešeného územia domovými prípojkami na sieť technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou

4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 3/2019 sa zastavané územie obce nebude zväčšovať.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ostávajú pôvodné, bez zmeny oproti platnému územnému plánu.

Je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.:

- Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov situovať s úrovňou 1.NP min 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.
- Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešená lokalita sa nachádza na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 3/2019 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

V rámci navrhovanej zmeny sa nebude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť iba dopravné pripojenie – vjazd na riešený pozemok.

Technické riešenie napojenia lokality zmeny 3/2019 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené realizáciou prípojok do riešeného rodinného domu.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 3/2019 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Návrhom jedného objektu RD v rámci zmeny 3/2019 sa koncepcia odpadového hospodárstva v obci nemení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešeného územia sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Povrchové vody

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Alternatívne je možné akumulovať zrážkové vody do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektíve kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V riešenom území sa neeviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 3/2019 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotenú ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny 3/2019 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešená lokalita je situovaná v záhradách v zastavanom území obce.

Pri využívaní riešeného územia navrhovanej lokality zmeny 3/2019 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

- Zmena 3/2019 – záhrady v zast.území **0, 0488 ha**

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DOBRÁ VODA

ZMENA 3/2019
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešenej zmeny sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmien 1/2011 a 2/2017 nemení, ostáva v platnosti znenia celého textu.

Pre riešenu zmenu je záväzná (cit. nezmeneného textu platného ÚPN):

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PRE EXISTUJÚCU ZÁSTAVBU

EXISTUJÚCE OBYTNÉ ÚZEMIE – REGULÁČNÝ BLOK R–A

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Hlavná funkcia:

- **bývanie** – v rodinných domoch*

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch*
- základná občianska vybavenosť (sociálna infraštruktúra, služby, maloobchodné prevádzky)*
- plochy športu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň, cintorín
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky) v rámci rodinných domov
- trvalé trávne porasty, nelesná drevinová vegetácia, vodný tok

Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná výroba a ťivočíšna výroba (okrem drobného do 5 ks ošípaných alebo 3 ks HD)
- logistické prevádzky

Podiel hlavnej funkcie:

- minimálne 75%

Ďalšie ustanovenia:

- zachovanie plôch verejnej a vyhradenej zelene, plôch športu v pôvodnom rozsahu
- výstavba objektov s označením * je možná len na vyznačených prielukách, prestavbou a rozšírením existujúcich objektov; v záhradách je prípustné umiestňovať len hospodárske príslušenstvo obytných objektov (dielne, sklady)

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Dobrá Voda z r.2010, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2011 a 2/2017.